

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



king fook holdings limited 景福集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：280)

有關租約及使用權之 持續關連交易

於二零零九年七月二十日，本集團與業主（其為本公司之主要股東楊志誠之全資附屬公司）訂立有關(i)香港景福大廈物業的六份租約；及(ii)景福大廈三樓的傢俬及裝置的使用權協議。該等協議乃本公司根據上市規則所界定的持續關連交易，根據上市規則第 14A.34 條毋須股東批准。

六份於二零零九年七月二十日訂立之租約

訂約方

業主：丹威置業有限公司

租客：本公司及景福珠寶（本公司之全資附屬公司）

交易

訂約雙方同意訂立有關香港德輔道中 30-32 號景福大廈地庫、地下、閣樓及三、五、八、九及十樓之租約。每份租約為期兩年，由二零零九年八月十六日起至二零一一年八月十五日止。該等租約之總月租為 585,385 元，當中不包括每月合計為 49,140 元之管理費及冷氣費，以及差餉。

該等物業的可出租總面積約為 10,920 平方呎。該等租約之有關租金、可出租面積及管理費與冷氣費如下：

物業	可出租面積 (平方呎)	每月租金 (元)	每月管理費 與冷氣費 (元)
地庫	970	20,370	4,365.00
地下	1,835	403,700	8,257.50
閣樓	1,255	26,355	5,647.50
三樓 (包括平台)	1,820	29,120	8,190.00
五樓	1,260	26,460	5,670.00
八樓	1,260	26,460	5,670.00
九樓	1,260	26,460	5,670.00
十樓	<u>1,260</u>	<u>26,460</u>	<u>5,670.00</u>
	<u>10,920</u>	<u>585,385</u>	<u>49,140.00</u>

管理費與冷氣費乃支付與業主，並可隨時由業主予以調整。據業主向本公司表示，(i)所有其他景福大廈之租客均按同一收費率支付管理費與冷氣費；及(ii)管理費與冷氣費的收費率乃不時參照相近級別大廈之現行市面收費率而制定。

該等租約之條款由租客及業主按照公平基準磋商，其條款大致與現有租約的條款相同（包括總月租）。

估值師（其為專業物業估值師）估值該等物業於二零零九年六月二十二日之每月市值租金為 647,500 元，估值師本身及其最終實益擁有人均獨立於且與(i)本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士；或(ii)業主或其聯繫人士概無關連。

於二零零九年七月二十日訂立之使用權協議

訂約方

使用權授出方： 丹威置業有限公司

使用權接受方： 本公司

交易

訂約雙方同意訂立有關景福大廈三樓（作本集團會議室用途）之傢俬及裝置的使用權協議，月費為 25,480 元，為期兩年，由二零零九年八月十六日起至二零一一年八月十五日止。

使用權協議之條款由本公司及業主按照公平基準磋商，其條款大致與現有使用權協議的條款相同（包括月費）。

訂立該等協議之原因

根據現有協議，該等物業由本集團用作主要零售店舖及總辦事處，而現有協議將於二零零九年八月十五日期滿。本集團訂立該等協議，以繼續在該等物業營運。

董事（包括獨立非執行董事）認為該等協議之條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

訂約各方之間之關係

業主為楊志誠（其為持有本公司已發行股本約 44.39% 之主要股東）的全資附屬公司。楊秉樑先生及楊秉剛先生（皆為執行董事）連同彼等之其他家族成員控制楊志誠之管理權。董事概無持有楊志誠股份之控制性實益權益。

除現有協議及該等協議外，Fabrico (Mfg) Limited（其為楊志誠的全資附屬公司）將位於九龍彌敦道 88 號安樂大廈四樓 F 室出租予景福珠寶，該日期為二零零九年三月二十六日之租約為期兩年，由二零零九年四月一日起至二零一一年三月三十一日止，月租 15,000 元，當中不包括差餉，作為貨倉用途。該租約為一項持續關連交易（「其他交易」）。獨立非執行董事認為其他交易之條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

上市規則之要求

該等協議乃本公司根據上市規則所界定的持續關連交易。根據該等協議，應向業主及其聯繫人士支付的每年代價總額為 7,920,060 元，因此而計算的每個比率（溢利比率除外）（該等比率的定義見上市規則第 14.07 條）均低於 2.5%，故該等協議根據上市規則第 14A.34 條毋須股東批准。

提供予股東之資料

本集團主要從事黃金首飾、珠寶、鐘錶及禮品零售，金條買賣，鑽石批發及證券經紀等業務。

業主之主要業務為物業投資。

本公佈所用之詞彙

「該等協議」	指	該等租約及使用權協議
「本公司」	指	景福集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

「董事」	指	本公司董事
「現有協議」	指	現有租約及現有使用權協議
「現有使用權協議」	指	本公司與業主於二零零七年五月五日就使用景福大廈三樓的傢俬及裝置所訂立的使用權協議
「現有租約」	指	租客與業主於二零零七年五月四日就該等物業所訂立之六份租約
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「景福珠寶」	指	景福珠寶集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「業主」	指	丹威置業有限公司，為楊志誠之全資附屬公司
「使用權協議」	指	本公司與業主於二零零九年七月二十日就使用景福大廈三樓的傢俬及裝置所訂立的使用權協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該等物業」	指	位於香港德輔道中 30-32 號景福大廈地庫、地下、閣樓、三、五、八、九及十樓之物業
「股東」	指	本公司股份持有人
「該等租約」	指	租客與業主於二零零九年七月二十日就該等物業所訂立之六份租約
「租客」	指	本公司及景福珠寶
「估值師」	指	中和邦盟評估有限公司
「楊志誠」	指	楊志誠置業有限公司
「元」	指	港元

承董事會命
楊秉樑
主席

香港，二零零九年七月二十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為楊秉樑先生、鄧日燊先生、鄭家安先生、楊秉剛先生及馮頌怡女士，非執行董事為王渭濱先生、何厚浹先生、冼雅恩先生及楊嘉成先生，獨立非執行董事為劉道頤先生、鄭家成先生及陳則杖先生。